

参考資料

愛媛県の公営住宅の状況等について

- (1) 公営住宅の状況
- (2) 公営住宅供給目標量の設定について
- (3) 今後の県営住宅のあり方について

(1) 公営住宅の状況

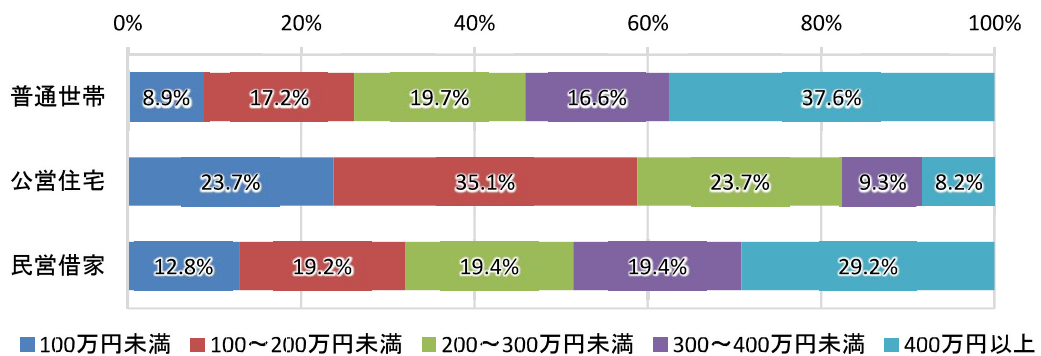
①公営住宅を取り巻く環境

1) 低額所得者の状況

公営住宅制度では、高齢者等の裁量階層を除いて、認定月額所得 15.8 万円以下の世帯が入居資格を有しており、入居世帯の年収は概ね 400 万円未満※の世帯が対象となる。

本県において、民間借家に居住している年収 400 万円未満の割合は 70.8% (98,600 世帯) となっている。また、上記の対象世帯の中でもさらに困窮度が高いと考えられる年収 200 万円未満の世帯は、民間借家世帯の 32.0% (44,600 世帯)、公営借家世帯の 58.8% (11,400 世帯) を占め、双方を合わせた世帯数はおよそ 5.6 万世帯となる。

図 住宅の所有関係別低所得者の割合



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

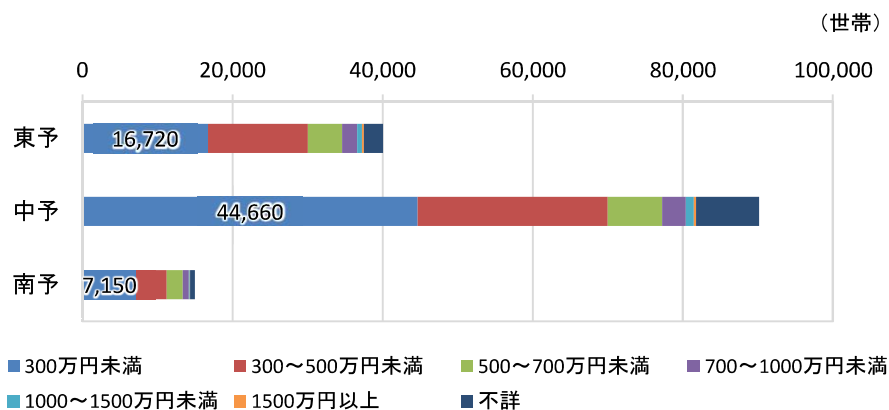
※給与所得者が 1 人の場合の公営住宅への申し込み基準となる収入額

	月收入額 基準	年間給与収入額基準				
		単身者	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯
一般世帯	158,000 円 以下	2,967,999 円 以下	3,511,999 円 以下	3,995,999 円 以下	4,471,999 円 以下	4,947,999 円 以下

圏域別に民間借家に居住する世帯の年収ごとの分布を見ると、中予では年収 300 万円以下が約 4 万世帯と最も多くなっている。一方で、世帯全体に占める割合を見ると、どの圏域でも 4 割程度となっており、大きな差は見られない。

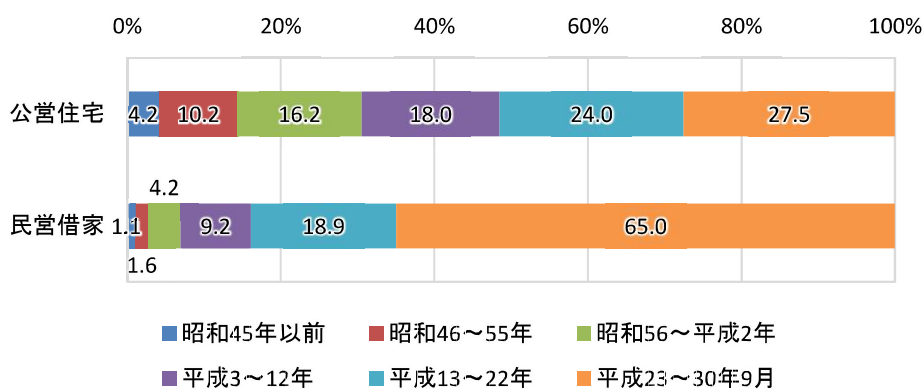
公営住宅に住む世帯の入居期間を見ると、平成 23 年以降に入居した割合は全体の 27.5% に留まるなど、民間借家と比べて入居世帯の固定化が進んでいる傾向が見られる。

圏域別年収別民間借家に居住する世帯数（町を除く）



出典：平成30年住宅・土地統計調査

公営住宅及び民間借家の入居期間別世帯割合



出典：平成30年住宅・土地統計調査

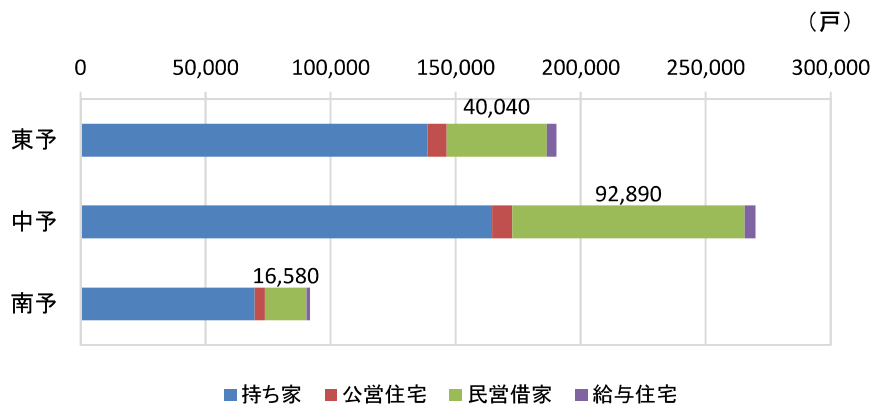
2) 県下の住宅ストックの状況

各圏域で所有の関係別の住宅戸数を見ると、民間借家戸数及び全体に占める民間借家の割合は中予が最も多くなっている。

民間借家の家賃帯別の戸数を見ると、比較的低廉と考えられる4万円未満のものについて、中予が約4万戸と最も多くなっている。一方で、借家全体に占める割合を見ると、中予が最も少なくなっている。

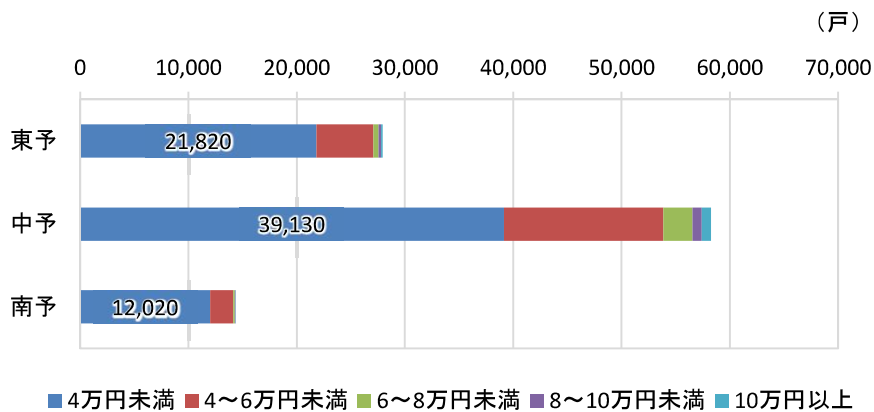
平成29年度に始まった、「新たな住宅セーフティネット制度」による住宅登録制度への登録について、愛媛県下では令和3年11月時点で約12,000戸が登録されている。ただし、家賃価格帯については、4万円未満などの低廉なもの以外も一定含まれている。

各圏域における所有の関係別住宅戸数



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

各圏域における家賃帯別借家戸数



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

②公営住宅ストックの状況

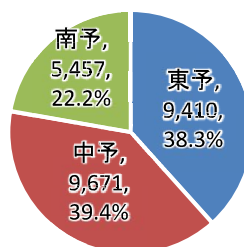
注：以下に示す公営住宅に係るデータは令和 2 年度末時点のものを指す

市町営住宅を含む公営住宅ストックの状況を見ると、中予が 9,671 戸と最も多く、東予が 9,410 戸、南予が 5,457 戸となっている。

管理主体及び建築時期別に管理戸数を見ると、東予の市町営住宅が最も多くなっている。また、東予については高経年ストックが多くなっている。

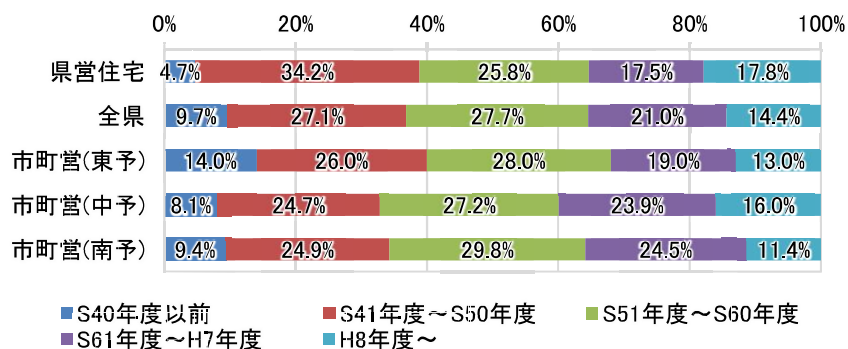
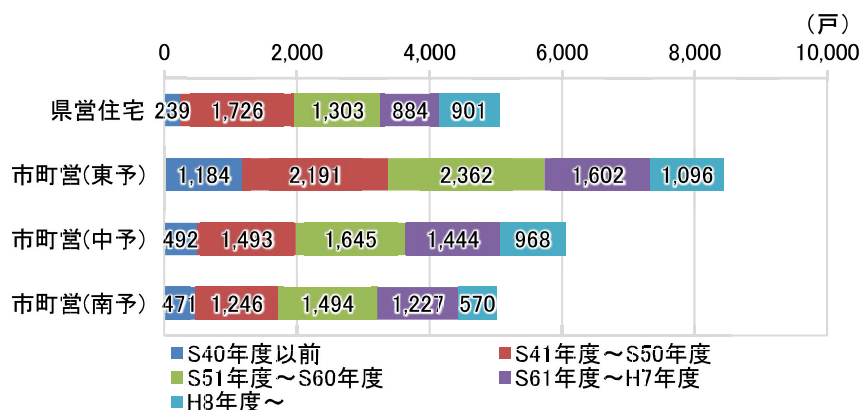
住棟単位で耐用年限の経過年数を見ると、県営住宅では 25.5%、全県では 54.7%が耐用年数を経過しており、安全性の確保の観点等から早急な対応が必要な状況となっている。

圏域別公営住宅管理戸数



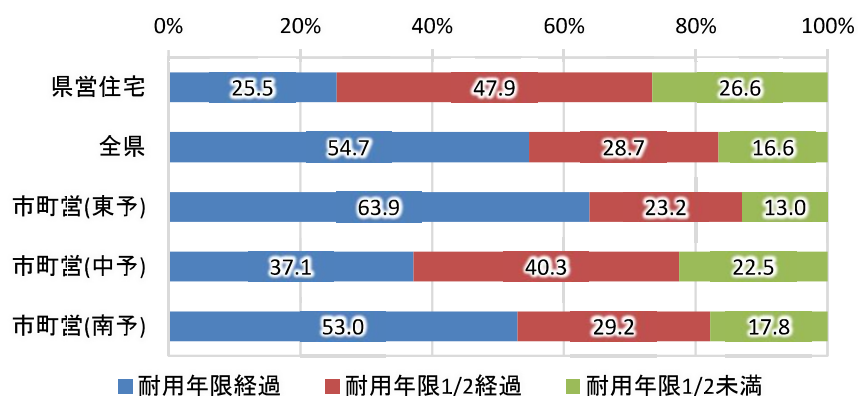
注：県営住宅には特定公共賃貸住宅を含まない
資料：建築住宅課

建築時期別公営住宅戸数



注：県営住宅には特定公共賃貸住宅を含まない
資料：建築住宅課

公営住宅における耐用年限経過状況（住棟単位）



注：県営住宅には特定公共賃貸住宅を含まない
資料：建築住宅課

建設時期と住戸規模の関係を見ると、昭和 50 年以前は比較的規模が小さく、昭和 51 年以降は比較的規模が大きくなっている。

耐震化の状況を見ると、今後除却が明確なものを除くと耐震化率は高くなっている。一方で、総管理戸数に対する割合は特に市町営住宅で低くなっており、用途廃止や建替え等の早急な対応が必要な状況にある。

建築時期及び住戸規模別管理戸数

R3.3.31

	世帯員数	住戸規模						合計
		30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上	
県営住宅	S40年度以前	9	222	8	0	0	0	239
	S41年度～S50年度	0	342	1,044	320	20	0	1,726
	S51年度～S60年度	0	0	0	842	423	38	1,303
	S61～H7年度	0	0	0	86	726	72	884
	H8年度以降	0	0	99	335	137	330	901
	合計	9	564	1,151	1,583	1,306	440	5,053
市町営住宅	S40年度以前	299	1,642	191	7	4	4	2,147
	S41年度～S50年度	8	1,579	2,469	834	4	36	4,930
	S51年度～S60年度	0	7	178	3,067	2,058	191	5,501
	S61～H7年度	0	14	62	1,235	2,048	914	4,273
	H8年度以降	0	42	103	647	729	1,113	2,634
	合計	307	3,284	3,003	5,790	4,843	2,258	19,485
公営住宅合計		316	3,848	4,154	7,373	6,149	2,698	24,538

注：県営住宅には特定公共賃貸住宅を含まない
資料：建築住宅課

公営住宅の耐震化の状況

R2.8.31

	管理棟数 管理戸数	除却が 明確なもの	新耐震基準	旧耐震基準	旧耐震基準により 建設されたものの うち、耐震性能確 認済みまたは改善 済みなもの	耐震化率		
						除却対象を 除く場合	総管理戸数に 対する割合	
愛媛県	棟数	282	102	109	173	71	100.0%	63.8%
	戸数	5,053	737	2,272	2,781	2,044	100.0%	85.4%
市町計	棟数	3,014	1,910	917	2,097	171	98.6%	36.1%
	戸数	19,546	6,069	9,205	10,341	3,977	97.8%	67.4%
合計 (県市町)	棟数	3,296	2,012	1,026	2,270	242	98.8%	38.5%
	戸数	24,599	6,806	11,477	13,122	6,021	98.3%	71.1%

資料：建築住宅課

(2) 公営住宅供給目標量の設定について

1) 公営住宅の供給目標量を設定する必要性について

【住生活基本法における位置づけ】

国の住宅政策の基本となる「住生活基本法」において、「各都道府県は全国計画に即して都道府県計画を定めること」とされている。また、都道府県計画には、「公営住宅供給目標量を設定すること」とされている。

【住生活基本計画（全国計画）における位置づけ】

住生活基本計画(全国計画)別紙5において、「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。」とされている。

供給目標量の設定に関して、居住の安定の確保を図るべき世帯(要支援世帯※)の把握について以下のように説明がされている。

「都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握する」

※ 要支援世帯とは、民間賃貸住宅に居住している低額所得者世帯(4人世帯で年収447万円未満、所得約190万円未満)が該当するが、本県では、特に所得の低い世帯(4人世帯で年収327万円未満、所得約88万円未満)や、最低居住面積水準未満(4人世帯で40㎡未満)である賃貸住宅に居住している世帯、高い家賃負担(月収の30%以上)を強いられている世帯などが対象。

最低居住面積水準について <住生活基本計画（全国計画）別紙4より抜粋>

別紙4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積(住戸専用面積・壁芯)は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室がある、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

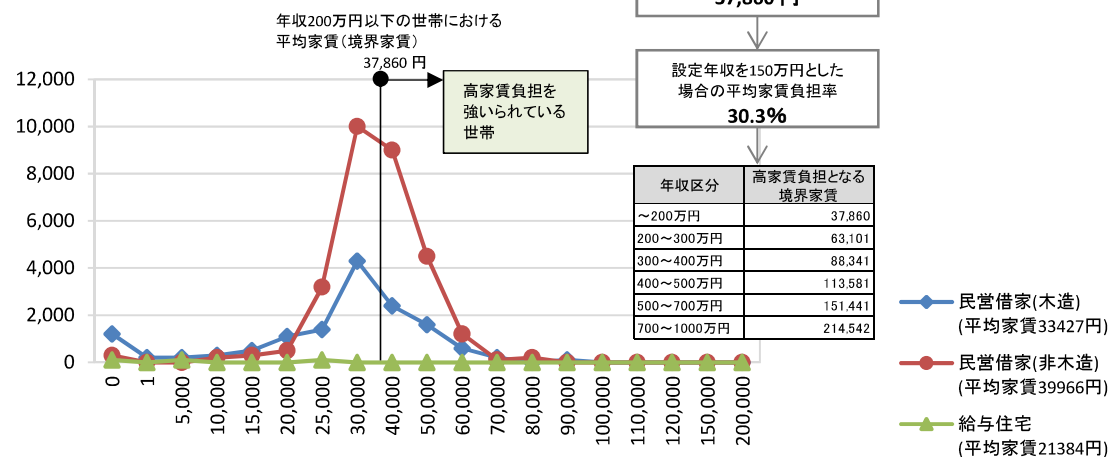
高家賃負担率について

要支援世帯の算定において、最低居住面積水準を確保しているものの、高い家賃負担を強いられている世帯の量を推計している。

推計に当たっては「年収 200 万円以下の世帯のうち民間借家居住世帯における平均家賃負担率」を「高家賃負担率」として設定し、その負担率を上回る世帯を推計している。

愛媛県における高家賃負担率 ⇒ 30.3%

年収200万円以下の民間借家等世帯の家賃区分別世帯数



2) 公営住宅など公的支援が必要な世帯の推計の考え方

公営住宅の供給目標量は、公営住宅供給目標量設定支援プログラム(国土交通省)を用いて要支援世帯数を推計し、その中で公営住宅の供給による支援が必要な世帯(公営住宅の需要)を想定して、それら需要を充足する今後5年間(令和3～7年)、10年間(令和3～12年)の目標量を設定している。基本的な考え方は以下の通りである。

- 「住宅確保要配慮者」の対象を定め、効率的・効果的な施策を講じることとする。
- 愛媛県の賃貸住宅市場における家賃状況等を踏まえたうえで、真に住宅の確保が困難な世帯数を把握する。
- 低額所得者世帯の中でも当該地域において真に住宅の確保が困難な「住宅確保要配慮者」層を把握する。
- 「住宅確保要配慮者」層を、次ページ図のように属性や困窮の程度に応じて区分し対応することを検討する。